



aktiv.

Bakar Hansen-vegen 13B, 7710 SPARBU

**Større selveierleilighet med lave fellesutgifter I 3 soverom I Garasje I Vedyring I Sportsbod I God standard.**



Eiendomsmegler

## Anders Borgsø

**Mobil** 928 92 938

**E-post** anders.borgso@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Steinkjer

Torggata 2, 7713 Steinkjer. TLF. 474 79 990

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 2 090 000,-  
**Omkostn.:** Kr 53 600,-  
**Total ink omk.:** Kr 2 143 600,-  
**Felleskostn.:** Kr 1 749,-  
**Selger:** Mia Catharina Hagen  
Nonstad

Bjørn Halseth

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 1927  
**BRA-i/BRA Total** 99/119 kvm  
**Tomtstr.:** 1631.2 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 31, bnr. 7  
**Snr.** 3  
**Oppdragsnr.:** 1708250153

## Din nye bolig?

Aktiv Eiendomsmegling v/Anders Borgsø har gleden av å presentere en leilighet i Bakar Hansen-vegen 13B på Sparbu.

Romslig selveierleilighet med god planløsning  
Sentral beliggenhet på Sparbu. Kort veg til togstasjon. Nærbutikk, barnehage, skole og idrettsanlegg på Mære.

Verdt å merke seg:

3 soverom.  
Vedfyring.  
Garasje.  
Sportsbod.

Velkommen på visning.



# Innhold

|                                         |    |
|-----------------------------------------|----|
| Nøkkelinformasjon .....                 | 2  |
| Om eiendommen .....                     | 4  |
| Plantegning .....                       | 32 |
| Tilstandsrapport .....                  | 35 |
| Egenerklæring .....                     | 56 |
| Energiattest .....                      | 61 |
| Nabolagsprofil .....                    | 67 |
| Opplysninger fra forretningsfører ..... | 70 |
| Regnskap for sameiet for 2024 .....     | 73 |
| Referat fra sameiermøte .....           | 75 |
| Kommunale avgifter .....                | 77 |
| Tegninger mottatt fra kommunen .....    | 78 |
| Ferdigattest .....                      | 81 |
| Midlertidig brukstillatelse .....       | 82 |
| Sammendrag fra boligmappe .....         | 83 |
| Planstatus .....                        | 84 |
| Reguleringsbestemmelser .....           | 86 |
| Budskjema .....                         | 96 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 99 m<sup>2</sup>

BRA - e: 20 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 119 m<sup>2</sup>

TBA: 33 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 99 m<sup>2</sup>

BRA-e: 20 m<sup>2</sup> Garasje

### TBA fordelt på etasje

1. etasje

33 m<sup>2</sup>

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Garasjen er tatt med som BRA-e i ny arealstandard, men er ikke med i den gamle arealstandard.

Felles entre/vindfang er ikke tatt med i arealmålingen.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

1631.2 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for eierseksjonssameiet. Fellesarealer er ryddig og pent opparbeidet med liten plenfleck og hekk mot sør og vest. Jernbanestasjon like ved eiendommen.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikkelutskrift (basert på oppmåling i digitalt kart). Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse (med tilhørende kart) kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt

kan derfor ikke påberopes.

### **Beliggenhet**

Leilighet beliggende på Sparbu, Ca.13km fra Steinkjer sentrum. Ca. 3km til nærbutikk, skole og barnehage på Mære.

### **Adkomst**

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

### **Barnehage/Skole/Fritid**

Barnehager

Mære barnehage (1-5 år) 3.1 km

Kringla friluftsbarnhage (1-5 år) 6.5 km

Sandvollan barnehage (1-5 år) 7.7 km

Skoler

Mære skole (1-7 kl.) 3.1 km

Steinkjer ungdomsskole (8-10 kl.) 14.8 km

Egge ungdomsskole (8-10 kl.) 16 km

Mære landbruksskole 4.8 km

Inderøy videregående skole 14 km

### **Bygningssakkyndig**

Tommy Berg v/Norconsult

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Leilighet fra 2013, som er bygd i et eldre bygg. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Det er etablert en balkong med enkel totrinns trapp ned til nyere platting.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Det er etablert en balkong med enkel totrinns trapp ned til nyere platting.

Vurdering av avvik:

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Noen av terrassebordene er værslitte/oppsprukket.

Deler av rekkverket er ikke mulig å inspisere fra utsiden pga at høy hekk går helt inntil rekkverket.

Konsekvens/tiltak:

Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Andre tiltak:

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Overflatebehandling må påregnes.

Kontroll av rekkverk bak hekk anbefales utført når det er mulig.

## Innvendig

Overflater:

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har tapet, fliser og malte plater.

Innvendige tak har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Det registreres små stedvise svellinger på laminatgulv, samt at enkelte skjøter i gulvet glipper (har løsnet) noe.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

Laminatskjøter bør settes ordentlig sammen der de er løsnet. Utbedring av svellinger lar seg ikke gjøre uten å bytte laminatbordene det gjelder. Da dette kun er estetisk er det en vurderingssak om det bør gjøres.

Radon:

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak:

Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted:

Boligen har mursteinspipe.

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak:

Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

For utfyllende informasjon se rapport fra brann/feiervesen.

Innvendige dører:

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Enkelte dører er nylig skiftet.

Vurdering av avvik:

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Dør inn til bod tar i karm/terskel. Samme dør har noe avskallinger/bruksmerker. Denne døren er årsak til at det er satt TG-2. Resterende dører får TG-1.

Konsekvens/tiltak:

Enkelte dører må justeres.

Lokal utbedring må påregnes.

Før til bod bør justeres og overflatebehandles.

#### 1. etasje - Bad

##### Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20 mm fra dør.

Vurdering av avvik:

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det registreres fall mot vegg innredning er montert på, og ikke jevnt fall mot sluk fra hele rommet.

Det er etablert en dusjnisse med høy terskel uten slisse under for lekkasjevann under.

Dette vil føre til at eventuelt lekkasjevann vil komme ut av rommet før det når sluk.

Konsekvens/tiltak:

Det må foretas utbedring av fallforhold.

Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket.

Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Det bør etableres en til to slisser under gulvlister til dusjnisse slik at lekkasjevann kan nå sluk.

Det bør etableres fall til sluk fra hele rommet.

#### 1. etasje - Kjøkken

##### Overflater og innredning:

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn.

Vurdering av avvik:

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Skjøt mellom benkeplater er ujevn og har svellet opp pga vannsøl.

Det er fuktskader på plater inne i skap under fryser etter en tidligere lekkasje.

Det registreres riss i kjøkkenvask.

Konsekvens/tiltak

Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Ventilasjon:

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er kun naturlig ventilering i boligen og da boligen/bygget ble ombygd til leiligheter i 2013 var det etter TEK10 krav om installering av balansert ventilasjon ved en såkalt «hovedombygging».

Stuen mangler ventilering ut over muligheten til å åpne vindu.

Konsekvens/tiltak

Andre tiltak:

Nåværende eier har etablert veggventiler på soverommene, men balansert ventilasjon anbefales etablert for å tilfredsstille kravene til hovedombygging som var gjeldende i 2013.

Andre VVS-installasjoner:

Det er etablert en luft til luft varmepumpe på stuen.

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Varmepumpen fungerte som tiltenkt på befaringen.

Konsekvens/tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

Elektrisk anlegg:

Sikringsskap med automatsikringer plassert på bod.

Skjult installasjon.

Da anlegget er passert 10 år, og det ikke har vært utført en el-kontroll på anlegget siden etableringen anbefales det utført en el-kontroll.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Forhold som har fått TG3:

Vannledninger:

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Vurdering av avvik:

Stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig.

Det er ikke etablert en egen stoppekran i boenheten. Stoppekranen er plassert ute ved en hagebod bakenfor bygget.

Konsekvens/tiltak:

Det må etableres tilgang til stoppekran.

Ved en lekkasje på vannrør e.l. vil det være vanskelig å raskt stenge av vanntilførselen, når stoppekran ikke er tilgjengelig, noe som kan føre til betydelige større skader på boligen og eiendeler, enn om stoppekranen hadde vært lett tilgjengelig.

Det er opplyst av eier om at det ikke er montert innvendig stoppekran på vann. Dette må etableres.

Egen stoppekran til leiligheten bør etableres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Lovlighet:

Det foreligger ikke tegninger

Undertegnede har ikke mottatt tegninger, og har således ikke kunnet foreta kontroll av disse. En kontroll av tegninger bør gjennomføres når det er mulig.

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Norconsult v/Tommy Berg, datert 03.06.2025. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Pkt. 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade? Ja

Beskrivelse: Sameiets fasade: det mangler bordkledning på et område over en annen medeiers carport, dette blir også vegg i vegg med denne enhetens garasje.

Pkt. 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks.

dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende? Ja

Beskrivelse: Tilsyn av brannvesenet vår 2025: pipe inspisert og tømt for kvist, samt tømt sotluke. Mangler godkjent takstige for feiing (sist feiing utført i 2021) avvik foreligger. Ingen fyringsforbud.

Pkt. 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag? Ja

Beskrivelse: El-bil lader montert utvendig våren 2024 (også dokumentert i Boligmappa).

Pkt. 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Demontering av gammel rampe ned fra veranda. Montering av ny trapp + platting fra veranda våren 2024.

Pkt. 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller

utførte målinger? Ja

Beskrivelse: Tilsynsrapport fra brannvesen foreligger. Avvik på manglende godkjent takstige og kledning av murpipe inn mot soverom (må ha en avstand til brennbart materiale på minimum 10cm og være tilgjengelig for tilsyn på alle fire sider).

Pkt. 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld? Ja

Beskrivelse: Felleskostnadene for alle boenhetene ble nylig økt med 500kr per mnd. grunnet økte kostnader på forsikring, vann, avløp, vedlikehold etc. Denne enheten fra 1249,- til 1749,- per mnd. Det har ikke blitt diskutert noe videre økning per dd.

### **Innhold**

1. etasje:

Bod, gang, kjøkken, stue, tre soverom og bad.

Garasje.

### **Standard**

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har tapet, fliser og malte plater.

Innvendige tak har himlingsplater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det opplyses om at bjelkelag i stor grad er kledd inn i gips i felles kjeller, så det er lite av treverket det er mulig å kontrollere. Tilfeldige piggmålinger i tilgjengelig trevirke i bjelkelaget viser tørt trevirke.

Bad:

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Det er elektrisk styrt vifte.

Kjøkken:

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Norconsult v/Tommy Berg, datert 03.06.2025. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

### **Innbo og løsøre**

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand,

funksjonalitet og levetid på disse.

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

### **Hvitevarer**

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

### **Moderniseringer og påkostninger**

Moderniseringer

2018 - Ny innredning på badet. Utført av forrige eier. Ny kjøkkeninnredning. Etablert av forrige eier.

2020 - Ny drenering mot sør og vest på bygget. Opplyst av eier.

2022 - 3 innvendige dører ble skiftet (soverom, gjesterom og bad). Opplyst av eier.

2023 - Ny avtrekksvifte, ny termostat og ny taklampe med dimmer på badet. Belysning på kjøkken med dimming.

Monterte lufteventiler på alle soverom.

2024 - Etablerte elbil-lader og nye røykvarslere. Etablerte ny platting.

2025 - Nye utelamper og ny utestikk

### **Parkering**

Parkeringsplass medfølger leiligheten.

### **Forsikringsselskap**

Gjensidige

### **Polisenummer**

84252418

### **Diverse**

Sameiet har felles plenklipper og snøfres (ny i 2024) som kan benyttes fritt.

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

## **Energi**

### **Oppvarming**

Elektrisk, varmepumpe og ved.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/Fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i handelen for disse.

### **Energikarakter**

D

### **Energifarge**

Gul

### **Info energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## **Økonomi**

### **Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 2 090 000

### **Kommunale avgifter**

Kr 12 669

### **Info kommunale avgifter**

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt eiendomsskatt.

Årsgebyr for feiing og tilsyn 660,-kommer i tillegg.

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

### **Formuesverdi primær**

Kr 599 243

### **Formuesverdi primær år**

2023

### **Formuesverdi sekundær**

Kr 2 396 971

### **Formuesverdi sekundær år**

2023

**Tilbud lånefinansiering**

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Boenheten

**Eierbrøk**

100/725

**Felleskostnader inkluderer**

Kr 1.749,- pr. måned inkluderer bygningsforsikring, vann og avløp samt utvendig vedlikehold.

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 1 749

## Sameiet

**Sameienavn**

Sameiet Bakar Hansen-vegen 13

**Organisasjonsnummer**

914637007

**Forkjøpsrett**

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

**Styregodkjennelse**

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

**Vedtekter/husordensregler**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

**Dyrehold**

Dyrehold er tillatt.

## Forretningsfører

**Forretningsfører**

Assrun Gundersen

## Offentlige forhold

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 31, bruksnummer 7, seksjonsnummer 3 i Steinkjer kommune.

### Offentligrettslig pålegg

Følgende er anmerket fra Brannvesenet Midt IKS i brev datert 03.06.2025:

Avvik som er registrert:

1. Skorstein er ikke oppført i tråd med forskrift/oppstillingsvilkår. jf. Forskrift om brannforebygging § 6. Beskrivelse av avvik: Teglskorsteinen er innkledd på 1 side mot soverom. En teglskorstein må ha en avstand til brennbart materiale på minimum 10 cm og være tilgjengelig for tilsyn på alle fire sider.

2. Ikke tilfredsstillende adkomst for feiing og tilsyn. jf. Forskrift om brannforebygging § 6.

Beskrivelse av avvik: Det mangler godkjent takstige for sikker atkomst for feiing av skorstein.

Tak med helling over 6 grader må ha takstige uansett type takteking. Takstige må monteres før feiing blir utført.

Anmerkninger som er registrert:

1. Mye kvist etter kaie reir i skorsteinen. Dette må fjernes før det kan fyres i ildstedet. Det foreligger ikke tilfredsstillende tiltaksplan fra eier på lukking av avvik.

Brannvesenet Midt IKS tar forbehold om skjulte feil og mangler, og endringer ved fyringsanlegget som er skjedd etter siste besøk av oss.

### Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

5006/31/7/3:

06.03.1933 - Dokumentnr: 900125 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:5006 Gnr:31 Bnr:10

Best. om grøfter.

Overført fra: Knr:5006 Gnr:31 Bnr:7

Gjelder denne registerenheten med flere (dokumentet finnes ikke)

06.03.1933 - Dokumentnr: 900126 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:5006 Gnr:31 Bnr:10

Best. om grøfter

Overført fra: Knr:5006 Gnr:31 Bnr:7

Gjelder denne registerenheten med flere (dokumentet finnes ikke)

01.04.1935 - Dokumentnr: 900216 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om kloakkledning

NSBs betingelser vedtas

Overført fra: Knr:5006 Gnr:31 Bnr:7

Gjelder denne registerenheten med flere (dokumentet finnes ikke)

01.04.1935 - Dokumentnr: 900218 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om kloakkledning

NSBs betingelser vedtas

Overført fra: Knr:5006 Gnr:31 Bnr:7

Gjelder denne registerenheten med flere (dokumentet finnes ikke)

01.04.1935 - Dokumentnr: 900220 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om kloakkledning

NSBs betingelser vedtas

Overført fra: Knr:5006 Gnr:31 Bnr:7

Gjelder denne registerenheten med flere (dokumentet finnes ikke)

29.08.1939 - Dokumentnr: 1533 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om salg og reklame mv. for bensin og  
oljeprodukter

Overført fra: Knr:5006 Gnr:31 Bnr:7

Gjelder denne registerenheten med flere (dokumentet finnes ikke)

14.10.2013 - Dokumentnr: 874992 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 3

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 100/725

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 02.06.2021.

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

02.06.2021.

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er offentlig tilknyttet vei, vann og avløp. Det er private stikkledninger/  
stikkveger frem til offentlig tilkobling som driftes av sameiet. Innvendig røropplegg  
driftes av seksjonseier.

Nedklassifisering av kommunale veier i Steinkjer kommune.

Steinkjer kommune har igangsatt en prosess med å nedklassifisere kommunale veier.

Dette innebærer at drifts- og vedlikeholdsansvaret for veiene overlates til brukerne.

Grunnen forblir i utgangspunktet kommunal, men det kan forhandles om eierforhold

for hver enkelt vei.

Omklassifisering, både av kommunal vei til privat vei og fra privat til kommunal, vedtas av kommunestyret etter behandling i formannskapet, og etter høring fra berørte grunneiere og brukere av vegen.

Dette er en løpende prosess og man vet derfor ikke pr i dag hvilke veier dette gjelder og hvorvidt dette blir vedtatt. Det tas derfor forbehold om at dagens adkomstvei til denne eiendom blir privatisert og at drifts- og vedlikeholdsansvaret overføres til brukerne av veien. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle endringer/pålegg relatert til dette, herunder risikoen for alle kostnader forbundet med dette.

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser for Sparebu grendesenter datert 28.01.1999 kan sees hos megler.

### **Adgang til utleie**

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

### **Legalpant**

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

### **Kommentar bo- og driveplikt**

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

### **Kommentar konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

### **Kommentar odelsrett**

Det er ikke odel på eiendommen.

## Kontraktsgrunnlag

### Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse.

### **Budgivning**

#### Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

#### Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

2 090 000 (Prisantydning)

-----  
Omkostninger

52 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)  
10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))  
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

---

53 600 (Omkostninger totalt)  
64 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
67 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

2 143 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)  
2 154 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
2 157 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 53 600

### **Betalingsbetingelser**

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en

rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglervederlag**

Det er avtalt fastpris kr. 49.900 for gjennomføring av salgsoppdraget.

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 1 250 Digital annonsering
- 6 500 Kommunale opplysninger
- 17 900 Markedspakke
- 5 900 Oppgjørshonorar
- 5 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 5 000 Tilretteleggingsgebyr
- 2 500 Visninger per stk.
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 3 500 Utlegg fotograf
- 260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 93 950

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 25.000,-for utført arbeid.

### **Ansvarlig megler**

Anders Borgsø  
Eiendomsmegler  
[anders.borgso@aktiv.no](mailto:anders.borgso@aktiv.no)  
Tlf: 928 92 938

### **Ansvarlig megler bistå av**

Anders Borgsø  
Eiendomsmegler  
[anders.borgso@aktiv.no](mailto:anders.borgso@aktiv.no)  
Tlf: 928 92 938

### **Oppdragstaker**

Boli Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 993609145  
Torggata 2, 7713 Steinkjer

**Salgsoppgavedato**

07.08.2025













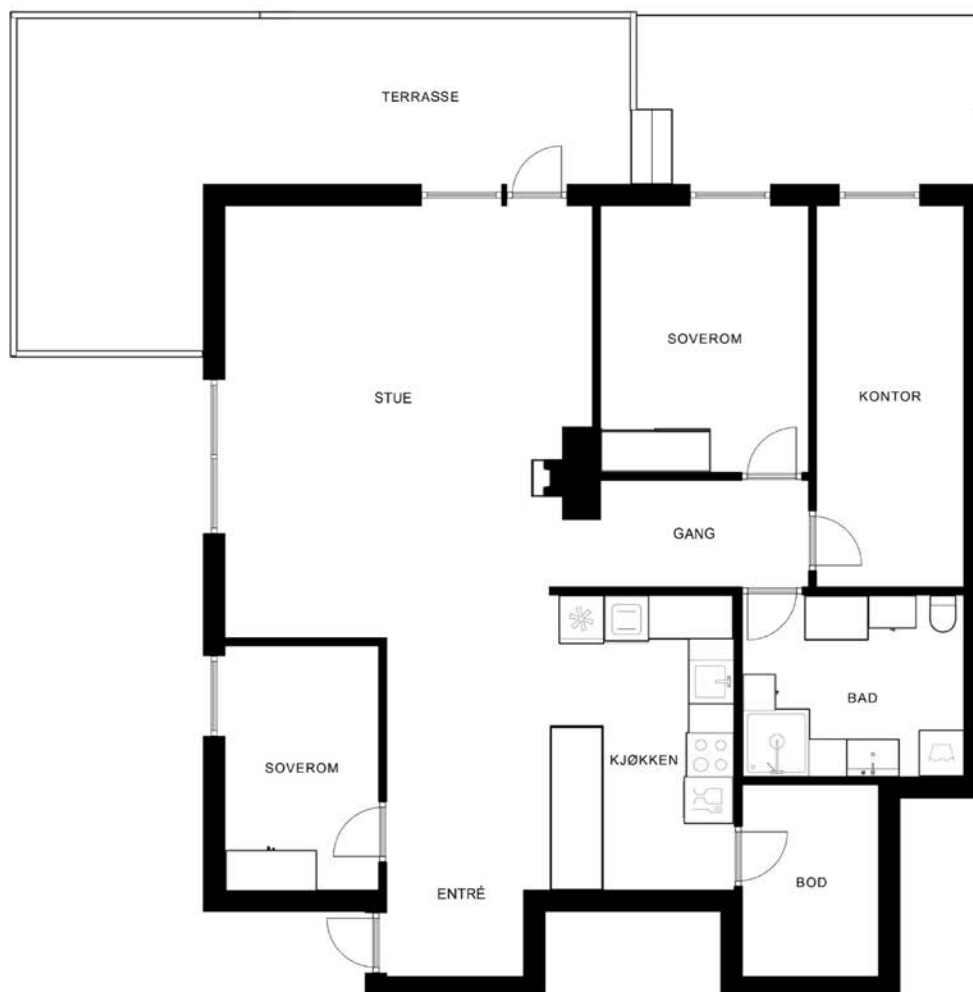








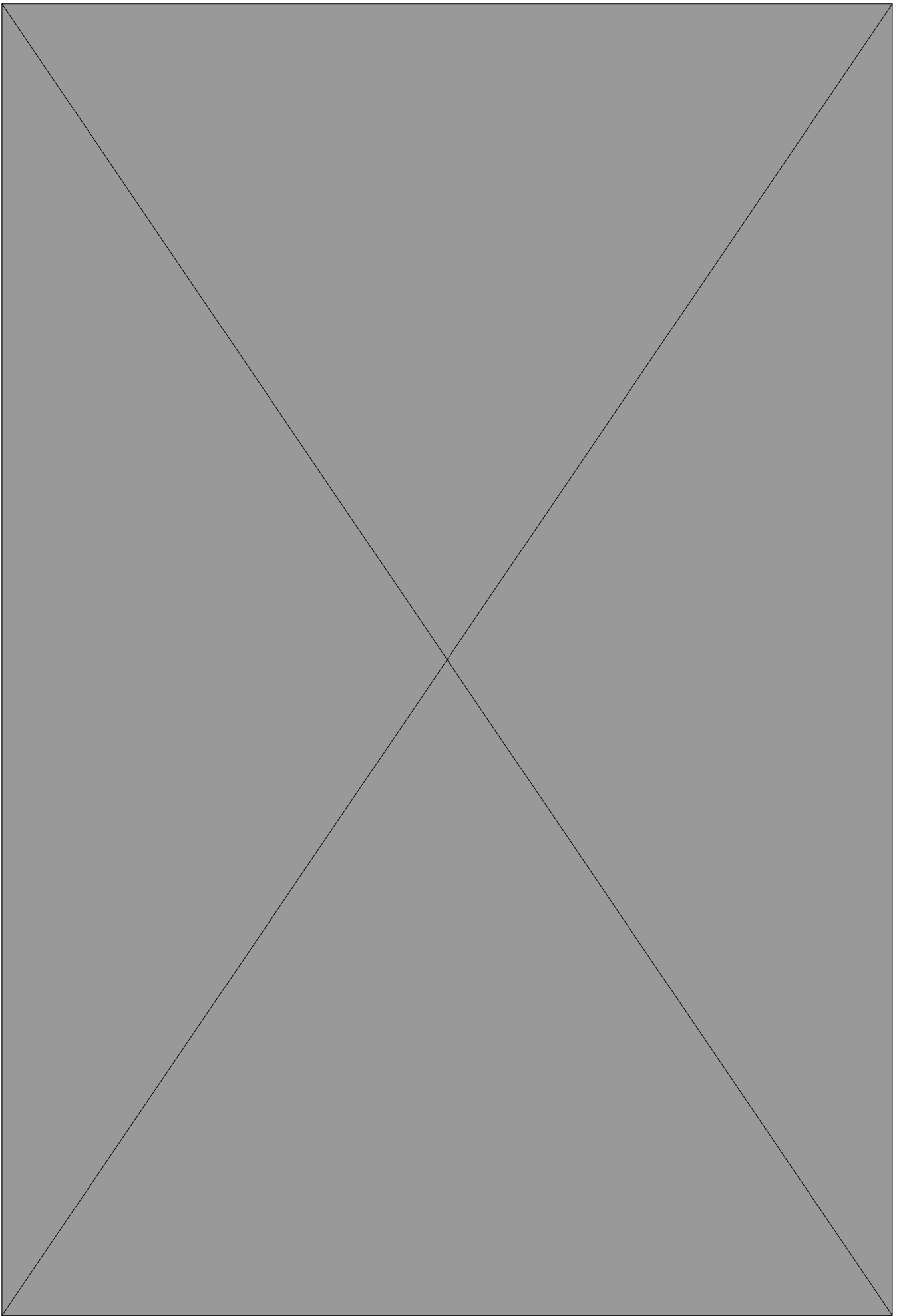
# Plantegning



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.  
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

**EFXIT**

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter  
 Bakar Hansen-vegen 13 B, 7710 SPARBU  
 STEINKJER kommune  
 # gnr. 31, bnr. 7, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 119 m<sup>2</sup> BRA-i: 99 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 03.06.2025

Rapportdato: 06.06.2025

Oppdragsnr.: 21983-1081

Referansenummer: PK2124

Autorisert foretak: Norconsult Norge AS

Sertifisert Takstingeniør: Kjetil Troset

Vår ref: Tommy Berg



Norconsult 

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

## Norconsult Norge AS

Takstmiljøet i Norconsult består i dag av ca. 20 takstmenn fordelt på flere kontorer i Norge, hvor kompetansen er utviklet gjennom mange års erfaring. Taksering er definert som eget fag med fagnettverk, og det fokuseres på utvikling av kvalitet og kapasitet.

Vi har sertifikater innen følgende områder: Boligtaksering, næringstaksering, landbrukstaksering og skadetaksering.

Norconsult er Norges største og en av de ledende tverrfaglige rådgiverbedriftene i Norden med virksomhet som spenner over fire verdensdeler. Våre tjenester er rettet mot samfunnsplanlegging, prosjektering og arkitektur. Norconsult er engasjert i prosjekter innen bygg og eiendom, samferdsel, energi, industri, vann og avløp, olje og gass, miljø, plan, arkitektur, sikkerhet og IT. Norconsultkonsernet har 6200 medarbeidere fordelt på mer enn 130 kontorer i Norge og internasjonalt. Hovedkontoret ligger i Sandvika utenfor Oslo. Selskapet er et børsnotert selskap, hvor de ansatte har en stor eierandel.

### Rapportansvarlig

Kjetil Troset  
Uavhengig Takstingeniør  
kjetil.troset@norconsult.com  
909 88 321

### Medansvarlig

Tommy Berg  
Uavhengig Takstingeniør  
tommy.berg@norconsult.com  
413 01 188



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

## Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



### TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Leilighet fra 2013, som er bygd i et eldre bygg.  
Se rapportens enkeltpunkter for detaljer.

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2013

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.  
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.  
Det er etablert en balkong med enklr totrinns trapp ned til myere platting.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har tapet, fliser og malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.  
Etasjeskiller er av trebjelkelag.  
Det opplyses om at bjelkelag i stor grad er kledd inn i gips i felles kjeller, så det er lite av treverket det er mulig å kontrollere. Tilfeldige piggmålinger i tilgjengelig trevirke i bjelkelaget viser tørt trevirke.  
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.  
Boligen har mursteinspipe.  
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.  
Enkelte dører er nylig skiftet.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad  
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.  
Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.  
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20 mm fra dør.  
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.  
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.  
Det er elektrisk styrt vifte.  
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Bod.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn.  
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.  
Det er avløpsrør av plast.  
Boligen har naturlig ventilasjon.  
Det er etablert en luft til luft varmepumpe på stuen.  
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.  
Bereder er ikke nspisert da den ikke var tilgjengelig på befaringsdagen da man må gjennom annen boenhet for å komme til den. Beredere til alle bornheter er plassert sammen. Bereder må derfor inspiseres når det er mulig.  
Det er på boligen foretatt en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med

en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.  
Sikringsskap med automatsikringer plassert på bod.  
Skjult installasjon.  
Boligen har brannslukningsapparat, og røykvarslere montert.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

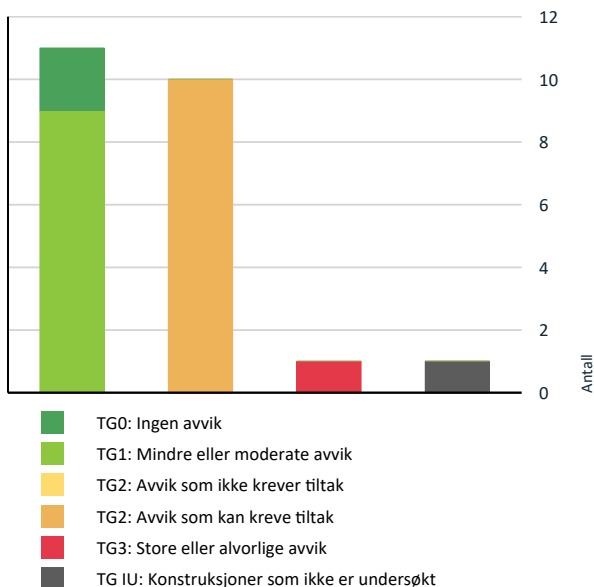
### Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Undertegnede har ikke mottatt tegninger, og har således ikke kunnet foreta kontroll av disse. En kontroll av tegninger bør gjennomføres når det er mulig.

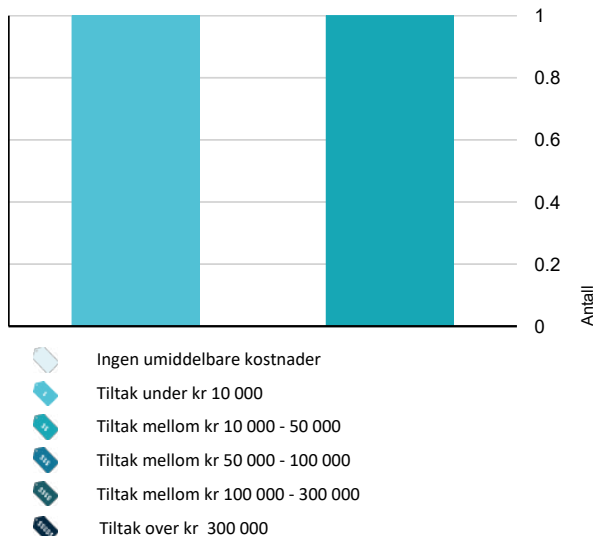
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det bemerkes at tilstandsrapporten kun gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Takstingeniøren er ikke ansvarlig for manglende opplysninger, feil/mangler som ikke kunne oppdages etter å ha undersøkt eiendommen som beskrevet ovenfor.

Det er forutsatt at alle opplysninger lagt til grunn i denne rapporten er korrekte, og at all opparbeidelse og bebyggelse på eiendommen er omsøkt og godkjent av bygningsmyndighetene. Videre at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt, og at der ikke foreligger heftelser, servitutter eller lignende som kan påvirke eiendommens verdi.

Rapporten er utarbeidet på grunnlag av opplysninger gitt av eier/fullmektig, samt registrerte forhold på befaring.

Befaringen ble utført med de begrensninger som følger av at boligen var møblert.

Måleinstrument benyttet på besiktigelse: Protimeter MMS2. Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befæringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.

Teknisk utstyr slik som varmepumper, hvitevarer o.l. er ikke funksjonstestet.

## Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

### Boligbygg med flere boenheter

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



##### Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig.

Det er ikke etablert en egen stoppekran i boenheten. Stoppekransen er plassert ute ved en hagebod bakenfor bygget.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



##### Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



##### Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepener.

Noen av terrassebordene er værslitte/oppsprukket.

Deler av rekkverket er ikke mulig å inspisere fra utsiden pga at høy hekk går helt inntil rekkverket.



##### Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

Det er avvik:

Det registreres små stedvis svellinger på laminatgulv, samt at enkelte skjøter i gulvet glipper (har løsnet) noe.



## Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.



## Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.



## Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Dør inn til bod tar i karm/terskel. Samme dør har noe avskallinger/bruksmerker. Denne døren er årsak til at det er satt TG-2. Resterende dører får TG-1.



## Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet. Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er kun naturlig ventilering i boligen og da boligen/bygget ble ombygd til leiligheter i 2013 var det etter TEK10 krav om installering av balansert ventilasjon ved en såkalt «hovedombygging». Stuen mangler ventilering ut over muligheten til å åpne vindu.



## Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Varmepumpen fungerte som tiltenkt på befaringen.



## Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Det er på boligen foretatt en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. Sikringsskap med automatsikringer plassert på bod. Skjult installasjon.



**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## Kjøkken > 1 etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Skjøt mellom benkeplater er ujevn og har svellet opp pga vannsøl.

Det er fuktskader på plater inne i skap under fryser etter en tidligere lekkasje.

Det registreres riss i kjøkkenvask.



## Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det registreres fall mot vegg innredning er montert på, og ikke jevnt fall mot sluk fra hele rommet.

Det er etablert en dusjnisje med høy terskel uten slisse under for lekkasjevann under. Dette vil føre til at eventuelt lekkasjevann vil komme ut av rommet før det når sluk.

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



**Byggeår**  
2013

### Kommentar

Opprinnelig bygg er eldre, men det ble ombygd til leiligheter i 2013. Opplyst i tidligere takstrapport på samme bygg.

### Anvendelse

Boligformål.

### Standard

Normal standard.

### Vedlikehold

Normalt vedlikeholdt.

### Tilbygg / modernisering

|      |               |                                                                                                                                                    |
|------|---------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2018 | Modernisering | Ny innredning på badet. Utført av forrige eier.<br>Ny kjøkkeninnredning. Etablert av forrige eier.                                                 |
| 2020 | Modernisering | Ny drenering mot sør og vest på bygget. Opplyst av eier.                                                                                           |
| 2022 | Modernisering | 3 innvendige dører ble skiftet (soverom, gjesterom og bad).<br>Opplyst av eier.                                                                    |
| 2023 | Modernisering | Ny avtrekksvifte, ny termostat og ny taklampe med dimmer på badet.<br>Belysning på kjøkken med dimming.<br>Monterte lufteventiler på alle soverom. |
| 2024 | Modernisering | Etablerte elbil-lader og nye røykvarslere.<br>Etablerte ny plattning.                                                                              |
| 2025 | Modernisering | Nye utelamper og ny utestikk.                                                                                                                      |

## UTVENDIG

### 1 TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

### 1 TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

### 1 TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er etablert en balkong med enkel totrinns trapp ned til nyere plattning.

### Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

# Tilstandsrapport

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Noen av terrassebordene er værslitte/oppsprukket.

Deler av rekkverket er ikke mulig å inspisere fra utsiden pga at høy hekk går helt inntil rekkverket.

## Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.
- Andre tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Overflatebehandling må påregnes.

Kontroll av rekkverk bak hekk anbefales utført når det er mulig.

## INNSENDIG

### 1 TG 2 Overflater

Innwendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har tapet, fliser og malte plater. Innwendige tak har himlingsplater.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres små stedvis svellinger på laminatgulv, samt at enkelte skjøter i gulvet glipper (har løsnet) noe.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Laminatskjøter bør settes ordentlig sammen der de er løsnet. Utbedring av svellinger lar seg ikke gjøre uten å bytte laminatbordene det gjelder. Da dette kun er estetisk er det en vurderingssak om det bør gjøres.

### 1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det opplyses om at bjelkelag i stor grad er kledd inn i gips i felles kjeller, så det er lite av treverket det er mulig å kontrollere. Tilfeldige piggmålinger i tilgjengelig trevirke i bjelkelaget viser tørt trevirke.

### 1 TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

### 1 TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

## Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

For utfyllende informasjon se rapport fra brann/feirvesen.

### 1 TG 2 Innvendige dører

Innwendig har boligen malte fyllingsdører.

Enkelte dører er nylig skiftet.

#### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Dør inn til bod tar i karm/terskel. Samme dør har noe avskallinger/bruksmerker. Denne døren er årsak til at det er satt TG-2. Resterende dører får TG-1.

## Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Lokal utbedring må påregnes.

Før til bod bør justeres og overflatebehandles.

## VÅTROM

### 1 ETASJE > BAD

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

### 1 ETASJE > BAD

#### TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

### 1 ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20 mm fra dør.

#### Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det registreres fall mot vegg innredning er montert på, og ikke jevnt fall mot sluk fra hele rommet.

Det er etablert en dusjnise med høy terskel uten slisse under for lekkasjevann under. Dette vil føre til at eventuelt lekkasjevann vil komme ut av rommet før det når sluk.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Det bør etableres en til to slisser under gulvlisten til dusjnise slik at lekkasjevann kan nå sluk.

Det bør etableres fall til sluk fra hele rommet.



### 1 ETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

## TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



## 1 ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

## 1 ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

## 1 ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Bod.



## KJØKKEN

## 1 ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøp/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Skjøt mellom benkeplater er ujevn og har svullet opp pga vannsøl.

Det er fuktskader på plater inne i skap under fryser etter en tidligere lekkasje.

Det registreres riss i kjøkkenvask.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.



## 1 ETASJE > KJØKKEN

### Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikttet i rørskap.

#### Vurdering av avvik:

- Stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig.

Det er ikke etablert en egen stoppekran i boenheten. Stoppekranen er plassert ute ved en hagebod bakenfor bygget.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må etableres tilgang til stoppekran.
- Ved en lekkasje på vannrør e.l. vil det være vanskelig å raskt stenge av vanntilførselen, når stoppekran ikke er tilgjengelig, noe som kan føre til betydelige større skader på boligen og eiendeler, enn om stoppekranen hadde vært lett tilgjengelig.
- Det er opplyst av eier om at det ikke er montert innvendig stoppekran på vann. Dette må etableres.

Egen stoppekran til leiligheten bør etableres.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

# Tilstandsrapport



## TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

## TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.
- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er kun naturlig ventilerings i boligen og da boligen/bygget ble ombygd til leiligheter i 2013 var det etter TEK10 krav om installering av balansert ventilasjon ved en såkalt «hovedombygging».

Stuen mangler ventilerings ut over muligheten til å åpne vindu.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Nåværende eier har etablert veggventiler på soverommene, men balansert ventilasjon anbefales etablert for å tilfredsstille kravene til hovedombygging som var gjeldende i 2013.

## TG 2 Andre VVS-installasjoner

Det er etablert en luft til luft varmepumpe på stuen.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Varmepumpen fungerte som tiltenkt på befaringen.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

## TG IJ Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Bereder er ikke nspisert da den ikke var tilgjengelig på befaringdagen da man må gjennom annen boenhet for å komme til den. Beredere til alle bornheter er plassert sammen. Bereder må derfor inspiseres når det er mulig.

## TG 2 Elektrisk anlegg

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.*

# Tilstandsrapport

Det er på boligen foretatt en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringsskap med automatsikringer plassert på bod.

Skjult installasjon.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

**Nei**

## Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

**2013**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

**Ja Deler av arbeidet som er utført i ettertid er utført av eier som egeninnsats. Eier er faglært elektriker.**

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ja**

**Det foreligger samsvarserklæring på anlegget fra byggeår, men arbeid utført som egeninnsats etter byggeår mangler samsvarserklæring.**

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

7. Har det vært brann, brannpill eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

**Nei**

## Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

**Nei**

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

**Nei**

## Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

**Nei**

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

**Ja**

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

**Ja Da anlegget er passert 10 år, og det ikke har vært utført en el-kontroll på anlegget siden etableringen anbefales det utført en el-kontroll.**

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

# Tilstandsrapport



## TG 0 Branntekniske forhold

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

Boligen har brannslukningsapparat, og røykvarslere montert.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

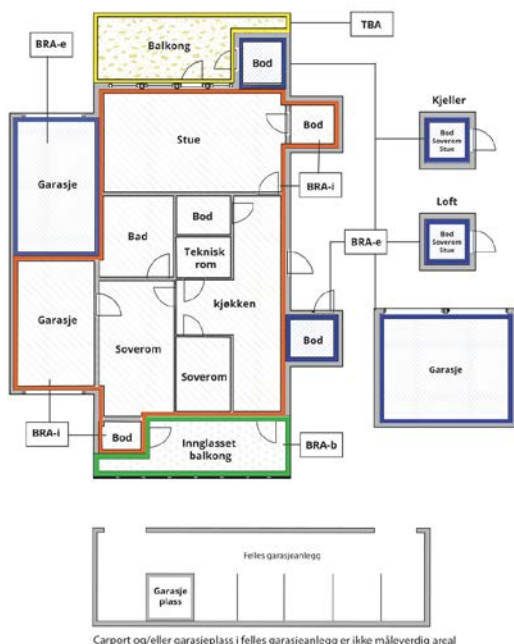
## Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Internt bruksareal (BRA-i)      | Arealet innenfor boenheten(e)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Eksternt bruksareal (BRA-e)     | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Innglasset balkong mv (BRA-b)   | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Terrasse- og balkongareal (TBA) | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Gulvareal (GUA)                 | Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke. |

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

## Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 1 etasje       | 99                            | 20                          |                            | 119 | 33                              |
| <b>SUM</b>     | <b>99</b>                     | <b>20</b>                   |                            |     | <b>33</b>                       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>119</b>                    |                             |                            |     |                                 |

### Romfordeling

| Etasje   | Internt bruksareal (BRA-i)                                   | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|----------|--------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 1 etasje | Bod, Kjøkken, Stue, Gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bad | Garasje                     |                            |

#### Kommentar

Garasjen er tatt med som BRA-e i ny arealstandard, men er ikke med i den gamle arealstandarden.  
Felles entre/vindfang er ikke tatt med i arealmålingen.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Undertegnede har ikke mottatt tegninger, og har således ikke kunnet foreta kontroll av disse. En kontroll av tegninger bør gjennomføres når det er mulig.

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

*Kommentar:* Det er utført en del arbeid på det elektriske anlegget.

### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

|                               | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|-------------------------------|------------|------------|
| Boligbygg med flere boenheter | 94         | 5          |

#### Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

Garasjen er tatt med som BRA-e i ny arealstandard, men er ikke med i den gamle arealstandarden.  
Felles entre/vindfang er ikke tatt med i arealmålingen.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede  | Rolle         |
|-----------|------------|---------------|
| 03.6.2025 | Tommy Berg | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune        | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal            | Kilde                 | Eieforhold    |
|----------------|------|------|------|------|------------------|-----------------------|---------------|
| 5006 STEINKJER | 31   | 7    |      | 3    | 0 m <sup>2</sup> | IKKE OPPGITT (Ambita) | Ikke relevant |

### Adresse

Bakar Hansen-vegen 13 B

### Hjemmelshaver

Halseth Bjørn, Nonstad Mia Catharina Hagen

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Leiligheten er på Sparbu, ca 13 km sør for Steinkjer sentrum.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

### Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt.

### Tinglyste/andre forhold

Se grunnboken.

## Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum  | År   |
|-----------|------|
| 1 040 000 | 2023 |

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse   | Dato       | Kommentar | Status           | Sider | Vedlagt |
|---------------|------------|-----------|------------------|-------|---------|
| Egenerklæring | 23.05.2025 |           | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Ordregrunnlag |            |           | Ikke gjennomgått |       | Nei     |
| Energirapport | 03.06.2025 |           | Gjennomgått      |       | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 06.06.2025 |           |
| 2       | 06.06.2025 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

## BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Bygverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/PK2124>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|                                                                     |                             |
|---------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| Meglerfirma                                                         |                             |
| Aktiv EM Steinkjer                                                  |                             |
| Oppdragsnr.                                                         |                             |
| 1708250153                                                          |                             |
| Selger 1 navn                                                       | Selger 2 navn               |
| Bjørn Halseth                                                       | Mia Catharina Hagen Nonstad |
| Gateadresse                                                         |                             |
| Bakar Hansen-vegen 13B                                              |                             |
| Poststed                                                            | Postnr                      |
| SPARBU                                                              | 7710                        |
| Er det dødsbo?                                                      |                             |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |                             |
| Avdødes navn                                                        |                             |
| Er det salg ved fullmakt?                                           |                             |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |                             |
| Hjemmelshavers navn                                                 |                             |
| Har du kjennskap til eiendommen?                                    |                             |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |                             |
| Når kjøpte du boligen?                                              |                             |
| År                                                                  | 2021                        |
| Hvor lenge har du eid boligen?                                      |                             |
| Antall år                                                           | 3                           |
| Antall måneder                                                      | 5                           |
| Har du bodd i boligen siste 12 måneder?                             |                             |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |                             |
| I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?     |                             |
| Forsikringsselskap                                                  | Gjensidige                  |
| Polise/avtalnr.                                                     | 84252418                    |

Document reference: 1708250153

## Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Sameiets fasade: det mangler bordkledning på et område over en annen medeiers carport, dette blir også vegg i vegg med denne enhetens garasje.

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Tilsyn av brannvesenet vår 2025: pipe inspisert og tømt for kvist, samt tømt sotluke. Mangler godkjent takstige for feiing (sist feiing utført i 2021) avvik foreligger. Ingen fyringsforbud.

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

El-bil lader montert utvendig våren 2024 (også dokumentert i Boligmappa).

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Demontering av gammel rampe ned fra veranda. Montering av ny trapp + platting fra veranda våren 2024.

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Tilsynsrapport fra brannvesen foreligger. Avvik på manglende godkjent takstige og kledning av murpipe inn mot soverom (må ha en avstand til brennbart materiale på minimum 10cm og være tilgjengelig for tilsyn på alle fire sider).

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

#### Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Felleskostnadene for alle boenhetene ble nylig økt med 500kr per mnd. grunnet økte kostnader på forsikring, vann, avløp, vedlikehold etc. Denne enheten fra 1249,- til 1749,- per mnd. Det har ikke blitt diskutert noe videre økning per dd.

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

## Tilleggs kommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1708250153

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                            |
|----------------|----------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| Bjørn Halseth  | 1bf9c02b03d492c569d99<br>b9e2ef4b33b5e4c088d | 23.05.2025<br>07:34:19 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                            |
|----------------|----------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| Mia Nonstad    | d8e26311ab6c82713f370d<br>0e96b60e4372290e61 | 23.05.2025<br>07:16:33 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

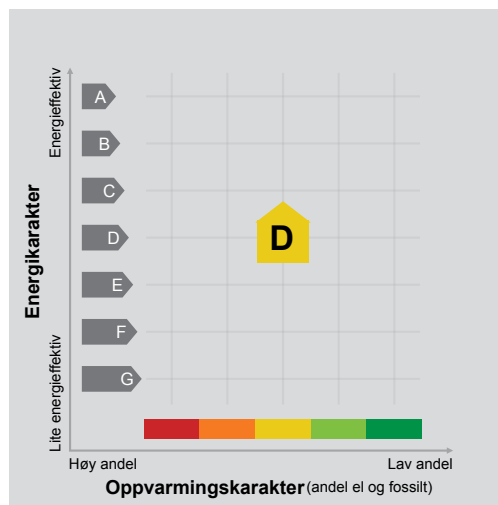
Document reference: 1708250153

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

# ENERGIATTEST



|                   |                          |
|-------------------|--------------------------|
| Adresse           | Bakar Hansen-vegen 13B   |
| Postnummer        | 7710                     |
| Sted              | SPARBU                   |
| Kommunenavn       | Steinkjer                |
| Gårdsnummer       | 31                       |
| Bruksnummer       | 7                        |
| Seksjonsnummer    | 3                        |
| Andelsnummer      | —                        |
| Festenummer       | —                        |
| Bygningsnummer    | 184936526                |
| Bruksenhetsnummer | H0101                    |
| Merkenummer       | Energiattest-2025-130114 |
| Dato              | 03.06.2025               |



**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

## Målt energibruk 13 262 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

|                              |                        |
|------------------------------|------------------------|
| 11 053 kWh elektrisitet      | 0 kWh fjernvarme       |
| 0 liter olje/parafin         | 0 Sm <sup>3</sup> gass |
| 0 kg bio (pellets/halm/flis) | 1 500 liter ved        |



## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energi behovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

## Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energi behov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Spar strøm på kjøkkenet
- Montere urbryter på motorvarmer

- Redusér innetemperaturen
- Vask med fulle maskiner

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





## Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

**Bygningskategori:** Boligblokker  
**Bygningstype:** Leilighet  
**Byggeår** 2013  
**Bygningsmateriale:** Tre  
**BRA:** 99  
**Ant. etg. med oppv. BRA:** 1  
**Detaljert vegger:** Nei  
**Detaljert vindu:** Nei

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk  
Varmpumpe  
Ved  
**Ventilasjon** Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på "Energimerking" er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.





## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

---

### Brukertiltak

#### Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skyllprosesser foregår i feil temperatur.

#### Tiltak 2: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

#### Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

#### Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

#### Tiltak 5: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

#### Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merker som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

#### Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

#### Tiltak 8: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

#### Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

#### Tiltak 10: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. Lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

#### Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

## **Tiltak utendørs**

### **Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer**

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

### **Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning**

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

### **Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### **Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning**

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

## **Tiltak på luftbehandlingsanlegg**

### **Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

### **Tiltak 17: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

## **Tiltak på elektriske anlegg**

### **Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

### **Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

# Nabolagsprofil

Bakar Hansen-vegen 13B - Nabolaget Sparbu - vurdert av 20 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne



## Offentlig transport

|                             |                 |
|-----------------------------|-----------------|
| Sparbu stasjon<br>Linje R70 | 1 min<br>0.1 km |
| Sparbu<br>Linje 640, 680    | 3 min<br>0.2 km |
| Trondheim Værnes            | 1 t 10 min      |

## Skoler

|                                                             |                   |
|-------------------------------------------------------------|-------------------|
| Mære skole (1-7 kl.)<br>192 elever, 10 klasser              | 5 min<br>3.1 km   |
| Steinkjer ungdomsskole (8-10 kl.)<br>499 elever, 37 klasser | 16 min<br>14.8 km |
| Egge ungdomsskole (8-10 kl.)<br>293 elever, 17 klasser      | 17 min<br>16 km   |
| Mære landbruksskole<br>165 elever                           | 4 min<br>4.8 km   |
| Inderøy videregående skole<br>246 elever, 13 klasser        | 14 min<br>14 km   |

## Ladepunkt for el-bil

|                       |       |
|-----------------------|-------|
| Recharge Shell Sparbu | 5 min |
|-----------------------|-------|



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



## Kvalitet på skolene

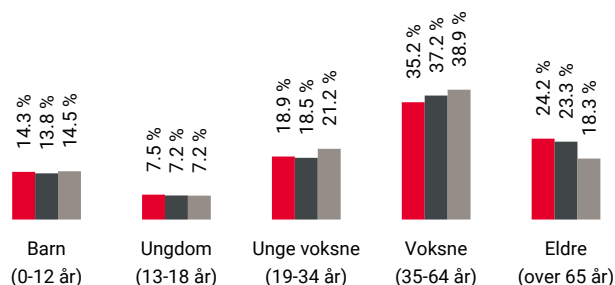
Bra 65/100



## Naboskapet

Høflige 62/100

## Aldersfordeling



| Område            | Personer  | Husholdninger |
|-------------------|-----------|---------------|
| Sparbu            | 804       | 380           |
| Steinkjer kommune | 24 004    | 11 970        |
| Norge             | 5 425 412 | 2 654 586     |

## Barnehager

|                                              |                 |
|----------------------------------------------|-----------------|
| Mære barnehage (1-5 år)<br>71 barn           | 5 min<br>3.1 km |
| Kringla friluftsbarnhage (1-5 år)<br>42 barn | 7 min<br>6.5 km |
| Sandvollan barnehage (1-5 år)<br>46 barn     | 8 min<br>7.7 km |

## Dagligvare

|                                            |                 |
|--------------------------------------------|-----------------|
| Coop Extra Mære<br>Post i butikk, PostNord | 3 min<br>2.5 km |
| Coop Prix Sandvollan<br>PostNord           | 9 min<br>9.3 km |



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Samkjøring



### Gateparkering

Lett 84/100



### Støynivået

Lite støynivå 84/100



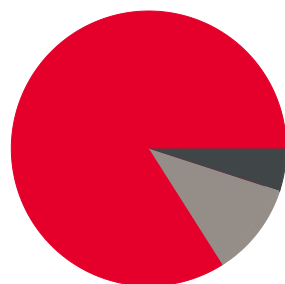
### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 81/100

## Sport

|  |                                    |        |        |
|--|------------------------------------|--------|--------|
|  | Mære stadion<br>Ballspill, fotball | 3 min  | 2.2 km |
|  | Mærehallen<br>Aktivitetshall       | 3 min  | 2.8 km |
|  | Motus Treningssenter               | 11 min |        |
|  | 3T-Steinkjer                       | 12 min |        |

## Boligmasse



84% enebolig  
5% blokk  
11% annet

## Varer/Tjenester



AMFI Steinkjer

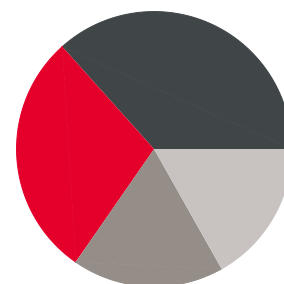
12 min



Vitusapotek Elgen

12 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



29% i barnehagealder  
37% 6-12 år  
18% 13-15 år  
17% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



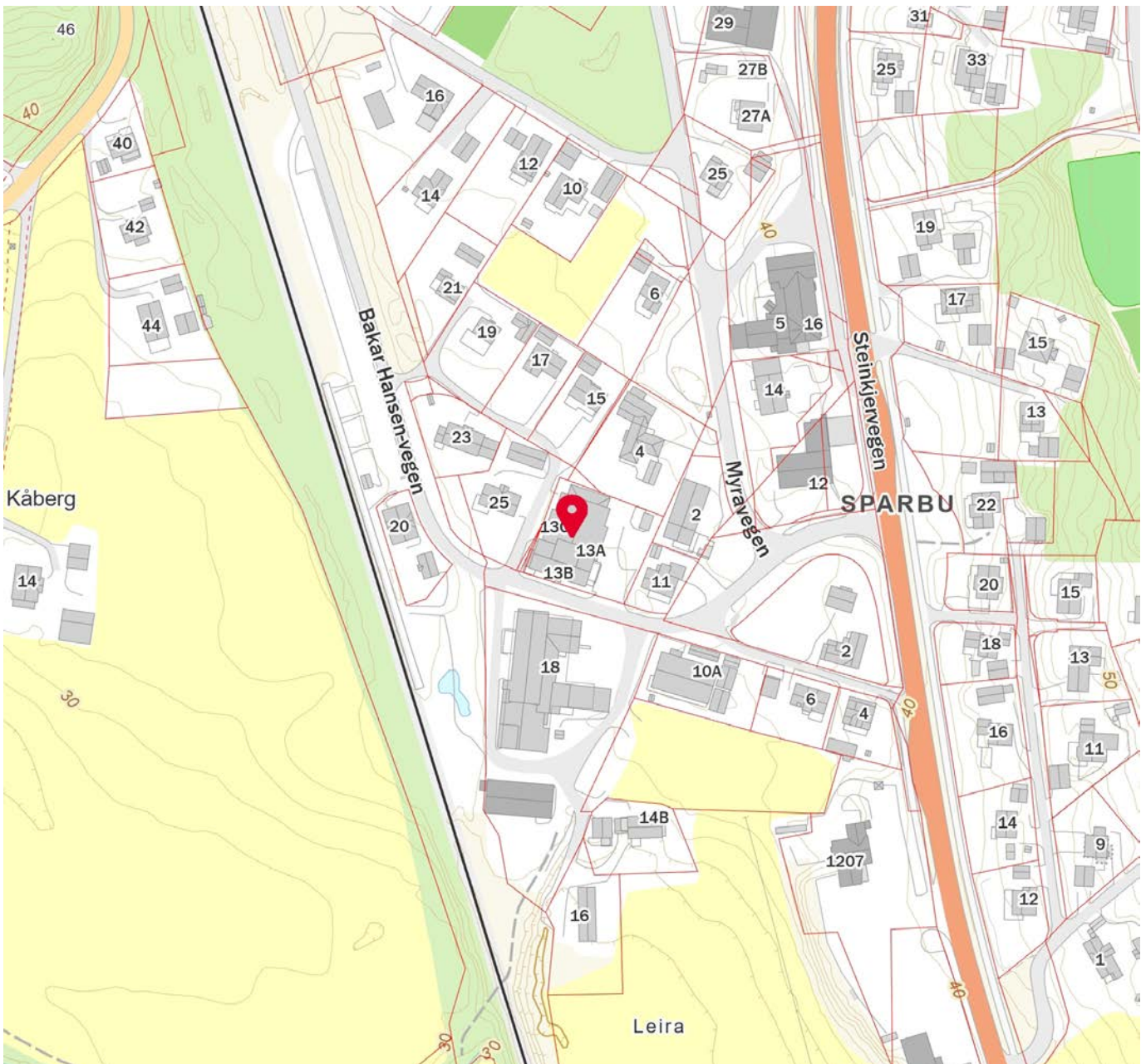
0%

44%

Sparbu  
 Steinkjer kommune  
 Norge

## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 31% | 33%   |
| Ikke gift     | 54% | 54%   |
| Separert      | 7%  | 9%    |
| Enke/Enkemann | 8%  | 4%    |



# aktiv.

Mia Catharina Hagen Nonstad  
Bakar Hansen-vegen 13 B  
7710 Sparbu

Vår referanse:  
1708250153

Vår saksbehandler:  
Trine C. Ingebrigtsen

Telefon:  
418 47 600

Vår dato:  
23.05.2025

**Megleropplysninger på Bakar Hansen-vegen 13B - gnr. 31, bnr. 7, snr. 3 (Ideell andel 1/1) i Steinkjer kommune**

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

| Navn                        | Adresse                              | Fødselsdato |
|-----------------------------|--------------------------------------|-------------|
| Mia Catharina Hagen Nonstad | Bakar Hansen-vegen 13 B, 7710 Sparbu | 31.01.1991  |
| Bjørn Halseth               | Bakar Hansen-vegen 13 B, 7710 Sparbu | 15.02.1994  |

Under henvisning til eiendomsmeglingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

|                                                         |                                                                          |                                                                     |                     |
|---------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Navn på                                                 |                                                                          |                                                                     |                     |
| Styreleder                                              | Navn                                                                     | Tlf.                                                                | E-post              |
|                                                         | MIA H. NONSTAD                                                           | 99 51 32 60                                                         | mia-chn@hotmail.com |
| Informasjon om eiendommen                               |                                                                          |                                                                     |                     |
| Sameiets eiendommer:                                    | Gnr.                                                                     | Bnr.                                                                | Snr.                |
|                                                         | 31                                                                       | 7                                                                   | 3                   |
| Sameiets org.nr:                                        | Kommune                                                                  |                                                                     |                     |
| 914 637 007                                             | STEINKJER                                                                |                                                                     |                     |
| Tomten er                                               | <input checked="" type="checkbox"/> eiet <input type="checkbox"/> festet |                                                                     |                     |
| Navn på bortfester:                                     | Festekontrakten utløper:                                                 |                                                                     |                     |
|                                                         |                                                                          |                                                                     |                     |
| Har sameiet mottatt nabovarsel?                         | <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei      |                                                                     |                     |
| Hvis ja, hvem har sendt varselet?                       |                                                                          |                                                                     |                     |
| Foreligger det ferdigattest?                            | <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei      |                                                                     |                     |
| Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen? |                                                                          | <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei |                     |
| Forsikring for sameiet                                  |                                                                          | Forsikringsselskap og polisnr.                                      |                     |
|                                                         |                                                                          | GJENSIDIGE 84252418                                                 |                     |
| Har sameiet hussoppforsikring?                          | <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei      |                                                                     |                     |
| Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisnr.           |                                                                          |                                                                     |                     |

Boli Eiendomsmegling AS  
c/o Grong Sparebank, Torggata 2  
7713 Steinkjer

Tlf: 474 79 990  
steinkjer@aktiv.no  
www.aktiv.no

Org.nr: 963609145

Side: 1/3

aktiv.

|                                           |        |                                                                            |                  |                                                                     |                          |
|-------------------------------------------|--------|----------------------------------------------------------------------------|------------------|---------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| Parkering og garasje                      |        |                                                                            |                  |                                                                     |                          |
| Medfølger det p-/garasjeplass?            |        | <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei        |                  | Plassens nummer:                                                    |                          |
| Hvordan blir kjøper eier av plassen?      |        | TILHØRER LEIENHET                                                          |                  |                                                                     |                          |
| Er det mulig for el-bil lading i sameiet? |        | <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei        |                  | Evt. ekstra kostnad:                                                | Beløp kr                 |
| Dyrehold                                  |        |                                                                            |                  |                                                                     |                          |
| Er dyrehold tillatt?                      |        | <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei        |                  | Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet?                            |                          |
| Fremleie/godkjenning                      |        |                                                                            |                  |                                                                     |                          |
| Er fremleie tillatt?                      |        | <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei        |                  | Evt. vilkår for fremleie?                                           |                          |
| Kreves styregodkjenning av ny eier?       |        | <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei        |                  | Hvis ja, hvor skal søknaden sendes?                                 |                          |
| Lån, andel fellesgjeld og formue          |        |                                                                            |                  |                                                                     |                          |
| Sameiets långiver(e):                     | Saldo: | Nedbet. dato:                                                              | Rentesats:       | Avdrag:                                                             | Bet. f.o.m.:             |
| 1                                         |        |                                                                            |                  |                                                                     |                          |
| 2                                         |        |                                                                            |                  |                                                                     |                          |
| Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden?  |        | <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei                   |                  | Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?                    |                          |
| Hvis nei, når begynner det å lepe avdrag? |        | Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode? |                  |                                                                     |                          |
| Hva er seksjonens andel fellesgjeld?      |        | Kr                                                                         |                  |                                                                     |                          |
| Har sameiet formue?                       |        | <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei        |                  | Hvis ja, hva er total formue?                                       | Seksjonens andel formue? |
|                                           |        |                                                                            |                  | Kr                                                                  | Kr                       |
| Fellesutgifter og andre kostnader         |        |                                                                            |                  |                                                                     |                          |
| Fellesutgifter pr. mind.                  |        | Kr                                                                         | Er det restanse? | <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei | Hvis ja, restanse kr     |
| Forfallsdato:                             |        | Fellesutgiftene inkluderer:                                                |                  |                                                                     |                          |
| 1. hver mnd.                              |        | + VANN/AVLØP<br>HUSFORSIKRING (UTVENDIG) STØNGER KOHNNE                    |                  |                                                                     |                          |
| Avregnes fellesutg.?                      |        | <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei        |                  | Er det planlagt endringer av fellesutg.?                            |                          |
| Hvis ja, ny fellesutgift:                 |        | kr                                                                         |                  | Dato                                                                |                          |
|                                           |        | Når trer eventuell endring i kraft?                                        |                  |                                                                     |                          |
| Poster til skattemeldingen                |        |                                                                            |                  |                                                                     |                          |
| Seksjonens renteinntekter kr:             |        | 0                                                                          |                  | Seksjonens renteutgifter kr:                                        |                          |
|                                           |        | 0                                                                          |                  |                                                                     |                          |

+ VEDLIKE-  
HOLD UTE

Boi Eiendomsmegling AS  
Oslo Grønt Selskap, Torggata 2  
7713 Steinkjer

Tlf: 474 79 990  
steinkjer@aktiv.no  
www.aktiv.no

Org.nr: 993609145

Side: 2/3

aktiv.

|                                                     |                                                                     |             |                          |
|-----------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|-------------|--------------------------|
| Gebyr                                               |                                                                     |             |                          |
| Tas det et gebyr for eierskiftet?                   | <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei | Hvis ja, kr | Kontonummer for betaling |
| Tas det et gebyr for opplysningene?                 | <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei | Hvis ja, kr | Kontonummer for betaling |
| Eventuelle andre gebyrer:                           | Beskrivelse                                                         | kr          | Kontonummer for betaling |
| Andre viktige opplysninger av interesse for ny eier |                                                                     |             |                          |
| Skriv her:                                          |                                                                     |             |                          |

SAMEIET HAR FELLES PLENKUPPER OG SNØRETS (ny 2024) SOM KAN BENYTTES FRITT

For Mia Catharina Hagen Nonstad

Mia H. Nonstad

SPARBU, 28.05.25

Sted, dato

Trine Ingebrigtsen  
(FORRETNINGSFØRER)

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

- Kopi av siste års regnskap/budsjett/årsberetning
- Kopi av siste innkalling og referat fra siste årsmøte/generalforsamling
- Kopi av vedtekter/husordensregler
- Kopi av nedbetalingsplanen for sameiets lån
- Kopi av styrevedtak som kan være av interesse for interessenter/ny eier

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post  
trine.calligaro.ingebrigtsen@aktiv.no.

På forhånd takk!

Vennlig hilsen  
for Aktiv Eiendomsmegling Namsos

Trine Calligaro Ingebrigtsen  
Kordinator/Eiendomsmegler  
trine.calligaro.ingebrigtsen@aktiv.no

## Regnskap for sameiet Bakar Hansen-vegen 13

2024:

Saldo fra forrige år: 48 858,55 kr

| Måned       | Inntekt                                                     | Utgifter                                                                       |
|-------------|-------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| Januar      | 3 331 (felleskostnader)                                     | 16 750 (husforsikring)<br>150 (gebyr nettbank)                                 |
| Februar     | 4 580 (felleskostnader)                                     | 150 (gebyr nettbank)                                                           |
| Mars        | 5 829 (felleskostnader)                                     | 1 733,03 (Steinkjer kommune)<br>150 (gebyr nettbank)                           |
| April       | 5 371 (felleskostnader)                                     | 16 747 (husforsikring)<br>2 294,68 (Steinkjer kommune)<br>152 (gebyr nettbank) |
| Mai         | 6 620 (felleskostnader)                                     | 2 294,68 (Steinkjer kommune)<br>152 (gebyr nettbank)                           |
| Juni        | 25 625 (felleskostnader)<br>6 896 (kundeutbytte Gjensidige) | 2 294,68 (Steinkjer kommune)<br>152 (gebyr nettbank)                           |
| Juli        | 5 600 (felleskostnader)                                     | 16 747 (husforsikring)<br>2 294,68 (Steinkjer kommune)<br>152 (gebyr nettbank) |
| August      | 7 844 (felleskostnader)                                     | 2 294,68 (Steinkjer kommune)<br>152 (gebyr nettbank)                           |
| September   | 4 351 (felleskostnader)                                     | 2 294,68 (Steinkjer kommune)<br>152 (gebyr nettbank)                           |
| Oktober     | 6 849 (felleskostnader)                                     | 16 747 (husforsikring)<br>2 294,68 (Steinkjer kommune)<br>152 (gebyr nettbank) |
| November    | 4 351 (felleskostnader)                                     | 2 294,68 (Steinkjer kommune)<br>152 (gebyr nettbank)                           |
| Desember    | 5 600 (felleskostnader)                                     | 2 294,68 (Steinkjer kommune)<br>150 (gebyr nettbank)<br>11 000 (utlegg arbeid) |
| <b>Sum:</b> | <b>92 847</b>                                               | <b>102 192,15</b>                                                              |

**2025:**

**Saldo fra forrige år: 39 513,40 kr**

| <b>Måned</b>   | <b>Inntekt</b>           | <b>Utgifter</b>                                                                                                            |
|----------------|--------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Januar</b>  | 4 580 (felleskostnader)  | 18 646 (husforsikring)<br>2 294,68 (Steinkjer kommune)<br>20 528 (innkjøp)<br>700 (regnskapsfører)<br>159 (gebyr nettbank) |
| <b>Februar</b> | 6 620 (felleskostnader)  | 159 (gebyr nettbank)                                                                                                       |
| <b>Mars</b>    | 4 805 (felleskostnader)  | 7 352,58 (eiendomsgebyr)<br>150 (gebyr nettbank)                                                                           |
| <b>April</b>   | 19 805 (felleskostnader) | 18 634 (husforsikring)<br>2 621,21 (Steinkjer kommune)<br>150 (gebyr nettbank)                                             |
| <b>Sum:</b>    | <b>35 810</b>            | <b>71 394,47</b>                                                                                                           |

**Saldo per 27.05.25: 3 928,93 kr**

### **Sameiets styre per 27.05.2025**

|                         |                                                                  |
|-------------------------|------------------------------------------------------------------|
| <b>Mia Nonstad</b>      | Styreleder (2022) og styremedlem (2021)                          |
| <b>Assrun Gundersen</b> | Forretningsfører og styremedlem (2023).<br>Regnskapsfører (2024) |
| <b>Bjørn Kvam</b>       | Styremedlem (2013)                                               |

**Hei alle!**

Da har jeg, Bjørn og Assrun hatt et møte på vegne av sameiet hvor vi har tatt en titt på sameiets økonomi, sett på nye og gamle problemstillinger, samt forsøkt å legge en plan rundt høyst nødvendige oppgaver vi må få utført i løpet av våren/sommeren.

### **1. Ferdigstilling av bygget**

Veggen på høyresiden mot garasjene er fortsatt ikke i orden, noe som har gjort at det har tilkommet fukt inn i en av garasjene.

Jeg (Mia) og min samboer kan ta kontakt med snekker (bekjent) som kan komme på befaring for å se hvor mye jobb dette blir, hvor mye vi må regne med av material, pris etc.

Ingenting blir gjort før vi har blitt enige om finansieringen av prosjektet. Men dette bør nok en gang prioriteres i høyeste grad.

### **2. Vedlikehold, maling etc.**

Det trengs et strøk maling/beis på flere steder rundt omkring på bygget. Det mangler også noe plank enkelte steder, så dette må ses på etterhvert. Maling kan kjøpes inn av det vi har på felles konto, slik at alle kan bruke av den – men vi bør stå for vedlikehold av eget uteareal selv feks. veranda eller platting, og om man ikke har mulighet selv - må jobben settes bort.

For de som leier ut leilighet er det viktig å bli enig med leietaker om hvordan man gjør det med vedlikehold, men i bunn og grunn bør det være eier som har det overordnede ansvaret.

### **3. Drenering, takrenner og nedløp**

Det tilkom i vinter store mengder vann i en av kummene på fremsiden av bygget. Usikker på årsak. Kommunen ble kontaktet, da det var nærliggende å tro at det var et resultat av gravingen som hadde blitt utført. Da det ser ut som om det har gått tett, må kommunen kontaktes på nytt - Bjørn tar seg av dette.

Takrenner og nedløp må monteres der det mangler. Vi skal undersøke hva vi har av utstyr til dette liggende. Her bør også hver enkelt av oss være flinke til å rense ut av takrenner/nedløp utenfor egen leilighet slik at det ikke går tett.

#### **4. Parkering**

Utover våren er det flere kjøretøy (og båter) som etter planen skal bort fra parkeringsplassen på fremsiden av bygget. Dette i tillegg til at vi mest sannsynlig kan få klippet ned greiner fra treet til naboen som henger over parkeringsplassen, vil gjøre at det blir litt romsligere etter hvert.

#### **5. Økonomi og felleskostnader**

Tidligere i vår økte vi felleskostnadene med 200kr i mnd. for hver boenhet. Vi ser dessverre at dette ikke kommer til å være nok om vi skal få til å betale sameiets utgifter i tillegg til å kunne ha en liten buffer. Vi ser det dermed nødvendig at det økes med ytterligere 300kr i mnd. per boenhet (som da utgjør totalt 500kr økning til sammen), fra og med juni måned 2025. Dette vil mest trolig gi oss litt større spillerom for å kunne utføre nødvendig vedlikehold fremover.

**Gjerne gi tilbakemelding på om du har lest og mottatt mail, samt si ifra om det er noe som er ugreit eller om noen har noen spørsmål :-)**

Mvh.

Mia H. Nonstad – styreleder for sameiet Bakar Hansen-vegen 13



KOMMUNALE EIENDOMSGEBYR FOR EIENDOM:

Gnr: 31

Bnr: 7

Snr: 3

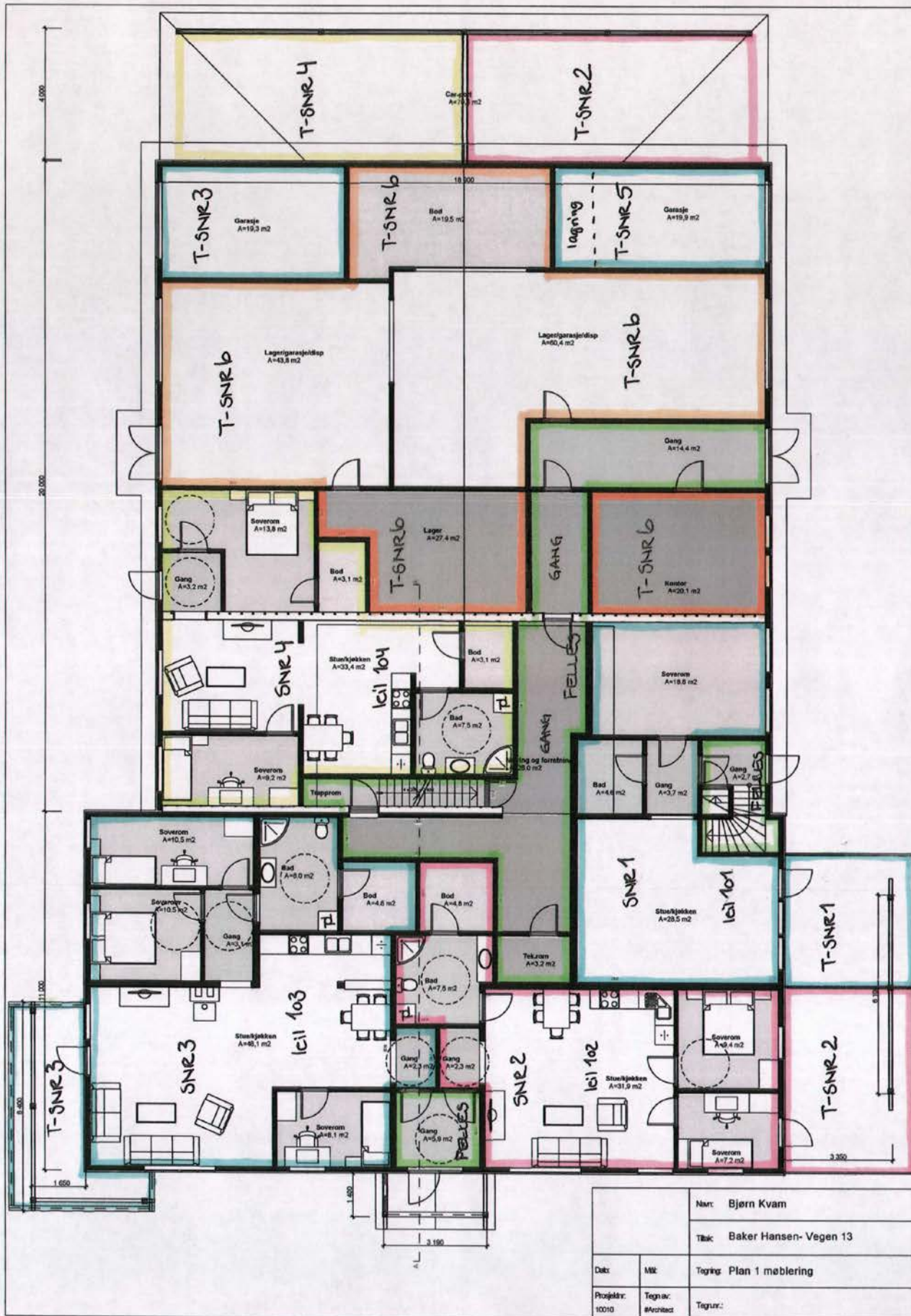
Adresse: Bakar Hansen-Vegen 13 B

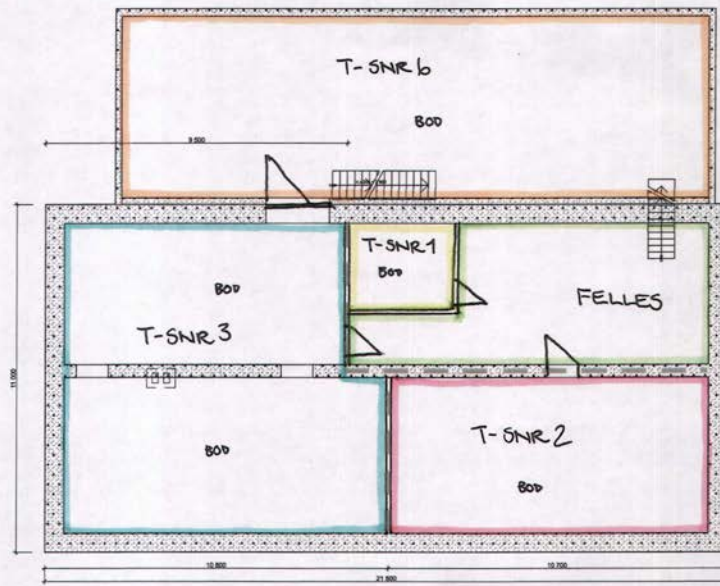
|                            |     |           |                                         |      |
|----------------------------|-----|-----------|-----------------------------------------|------|
| <b>VANNAVGIFT - FAST</b>   | Kr. | 1 435,00  |                                         |      |
| Forbruksgebyr måler        | Kr. | 0,00      | Basert på siste års forbruk             | 0 m3 |
| Forbruksgebyr stipulert    | Kr. | 0,00      | Basert på reg. bruksareal               | 0 m2 |
| <b>AVLØPSAVGIFT - FAST</b> | Kr. | 1 535,00  |                                         |      |
| Forbruksgebyr måler        | Kr. | 0,00      | Basert på siste års forbruk             | 0 m3 |
| Forbruksgebyr stipulert    | Kr. | 0,00      | Basert på reg. bruksareal               | 0 m2 |
| <b>SEPTIKTØMMING:</b>      | Kr. | 0,00      |                                         |      |
| <b>RENOVASJONSAVGIFT:</b>  | Kr. | 2 940,00  |                                         |      |
|                            | Kr. |           |                                         |      |
| SUM eks. mva.              | Kr. | 5 910,00  |                                         |      |
| 25% mva.                   | Kr. | 1 477,50  |                                         |      |
| SUM inkl. mva.             |     | 7 387,50  |                                         |      |
| <b>EIENDOMSSKATT:</b>      | Kr. | 5 282,00  | Det beregnes ikke mva. av eiendomsskatt |      |
| <b>FESTEAVGIFT:</b>        | Kr. | 0,00      | Det beregnes ikke mva. av festeavgift   |      |
| Sum pr. år                 | Kr. | 12 669,50 |                                         |      |

Vannmålerstand pr 01.01.2025: 0 m3

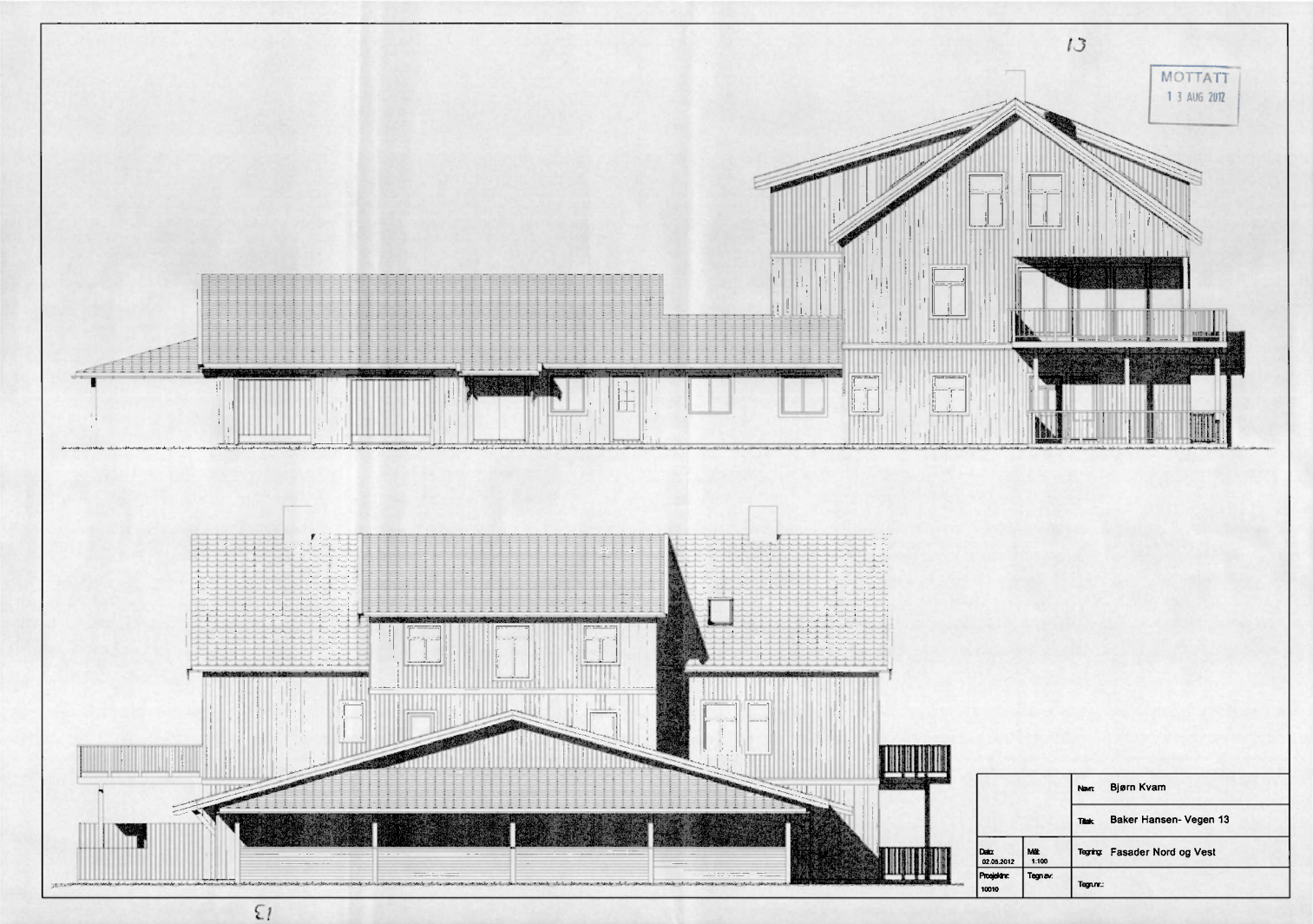
Totalt utfakt. forskudd 2025: 0 m3

Forbruket av vann og avløp går over felles vannmåler for boligsameiet.





|           |            |                                |         |
|-----------|------------|--------------------------------|---------|
|           |            | Navn: Bjørn Kvam               |         |
|           |            | Tittel: Baker Hansen- Vegen 13 |         |
| Dato:     | 18.08.2015 | Skala:                         | 1:100   |
| Prosjekt: | 10010      | Taget:                         | Kjeller |
|           |            | Taget:                         |         |





SAMEIET BAKAR HANSEN-VEGEN 13  
Bjørge Fossetøl Hammerstads gate 21A  
0363 OSLO

Vår ref.:  
2020/9166-30881/2021/GEIGIL1

Deres ref.:

Dato:  
02.06.2021

## Sameiet Bakar Hansen-vegen 13 - Bakar Hansen-vegen 13 - gbnr. 31/7 - Ferdigattest for 6 boenheter

Bygningsmyndigheten i Steinkjer kommune har mottatt søknad fra ansvarlig søker Byggmester Fagerholt om ferdigattest for 6 boenheter i Bakar Hansen-vegen 13 – gbnr. 31/7. Tillatelse til bruksendring og ombygging for 4 nye boenheter i 1. etasje og ombygging av 2 boenheter i 2. etasje ble gitt ved kommunens vedtak 05.12.2012.

Boenhetene det gjelder er leilighet H0101 (seksjon 1), leilighet H0102 (seksjon 2), leilighet H0103 (seksjon 3), leilighet H0104 (seksjon 4), leilighet H0201 (seksjon 5) og leilighet H0202 (seksjon 6). Det er tidligere gitt midlertidig brukstillatelse for leilighetene H0101 og H0103. Alle boenhetene har vært i bruk en stund. Søknaden om ferdigattest nå for alle 6 boenhetene må ses som en oppdatering og formalisering av boforholdene i Bakar Hansen-vegen 13.

Ansvarlig søker bekrefter at tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest, og at det ikke er foretatt søknadspliktige endringer i forhold til tillatelsen. Bygningsmyndigheten forutsetter at det foreligger tilstrekkelig dokumentasjon som grunnlag for driftsfasen. Ved gjennomføringsplan er det bekreftet at prosjektering og utførelse av bygningsmessige arbeider, VVS og våtrom samt brannteknisk prosjektering er gjennomført.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10 utstedes med dette ferdigattest for 6 boenheter i Bakar Hansen-vegen 13 – gbnr. 31/7 i Steinkjer kommune. Bygningsmyndigheten legger til grunn at tiltaket er utført i samsvar med lov, forskrifter og bestemmelser samt kommunens tillatelse 05.12.2012.

Med hilsen  
Geir Gilde  
enhetsleder

*Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift.*

### Kopi til:

|                       |                         |      |                |
|-----------------------|-------------------------|------|----------------|
| Hegdahl-G Høgda Eirik | Strandvegen 24          | 3740 | Skien          |
| Bjørge Fossetøl       | Hammerstads Gate 21 A   | 0363 | Oslo           |
| Mona Helen Aune       | Dvergneskollen 77       | 4639 | Kristiansand S |
| Malin Valstad Kvam    | Bartnesvegen 121        | 7670 | Inderøy        |
| Bjørn-Arild Kvam      | Bakar Hansen-Vegen 13 A | 7710 | Sparbu         |
| BYGGMESTER FAGERHOLT  | Heggevegen 31           | 7715 | STEINKJER      |



Sparbudet DA  
Leiraplassen 35

7710 SPARBU

Vår ref.:  
2012/625-35783/2013/ODVE

Arkiv:  
31/7/L42

Deres ref.:

Dato:  
29.10.2013

### **Sparbudet DA - Bakar Hansen-vegen 13, 31/ 7 - Midlertidig brukstillatelse for deler av tiltak - boligbygg – H0101 og H0103**

Fra ansvarlig søker har det kommet anmodning om midlertidig brukstillatelse på ovennevnte leiligheter (H0101 og H0103).

Følgende arbeider gjenstår:

1. Leilighetene H0102 og H0104.
2. Leiligheten H0202.
3. Leiligheten H0201.

Frist for ferdigattest:

- Pkt. 1 – 01.01.2014.
- Pkt. 2 - 07.12.2013.
- Pkt. 3 – Snarest etter at leiligheten er ferdigstilt.

Det opplyses i søknaden at gjenstående arbeider ikke vil komme i konflikt med bruk av boenheter gitt midlertidig brukstillatelse.

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 21-10 utstedes med dette midlertidig brukstillatelse for ovennevnte del av bygg. Tiltaket finnes utført i samsvar med bestemmelser og tillatelse gitt den 05.12.2012.

Med hilsen

Geir Gilde  
enhetsleder

Odd Vengstad  
avd. ingeniør

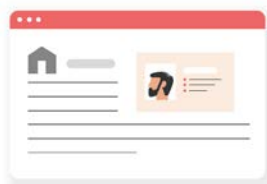
**Kopi til:**

|                            |               |      |           |
|----------------------------|---------------|------|-----------|
| Byggmester Fagerholt       | Heggevegen 31 | 7715 | STEINKJER |
| Skatt Midt-Norge Steinkjer | Postboks 2060 | 6402 | MOLDE     |



## SAMMENDRAG

**Boligmappennummer:** DHG2915  
**Matrikkel:** 5006-31/7/0/3  
**Bruksenhet:** H0101  
**Andelsnr:** 0



**Hjemmelshavere:**

Bjørn Halseth, Mia Catharina Nonstad



**Adresse:**

Bakar Hansen-  
Vegen 13 B, 7710  
SPARBU

**LASTET OPP AV KVALIFISERT HÅNDVERKER** (Total: 3 dokumenter)

| Tittel                                     | Oppdatert av | Fagområde  | Dato       |
|--------------------------------------------|--------------|------------|------------|
| NELFO Samsvarserklæring (Elbil lader).pdf  | ELPROS AS    | Elektriker | 2025-05-15 |
| NELFO Sluttkontroll (Elbil lader).pdf      | ELPROS AS    | Elektriker | 2025-05-15 |
| NELFO Risikovurdering R1 (Elbil lader).pdf | ELPROS AS    | Elektriker | 2025-05-15 |

**LASTET OPP AV BOLIGEIER** (Total: 7 dokumenter)

Boligeier har lastet opp dokumenter om sin bolig, men det er ikke gitt tillatelse om deling. Boligeier kan dele innholdet i sin bolig ved å logge seg inn, klikke på sin boligmappe og klikke på fanen "Del mappa di".



**Post og besøk:**

Postboks 2923 Solli  
Dronning Mauds gate 10  
0230 Oslo

**Kontakt:**

Telefon: 919 18 400  
kundeservice@boligmappa.no



## Planstatus for eiendom 31/7.

Dato: 21.09.2021

Målestokk: 1:500

Koordinatsystem: UTM 32N



## Tegnforklaring

| <b>Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008</b>         |                                                        |
|----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
|                                                    | Faresone grense                                        |
|                                                    | Faresone - Ras- og skredfare                           |
|                                                    | Faresone - Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)    |
|                                                    | Sikringsonegrense                                      |
|                                                    | Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann                  |
|                                                    | Angitthensyngrense                                     |
|                                                    | Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø                |
|                                                    | Båndlegginggrense                                      |
|                                                    | Båndlegging for regulering etter PBL - nåværende       |
|                                                    | Detaljeringsgrense                                     |
|                                                    | Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt gjelde   |
|                                                    | Bebyggelse og anlegg - nåværende                       |
|                                                    | Boligbebyggelse - nåværende                            |
|                                                    | Boligbebyggelse - fremtidig                            |
|                                                    | Fritidsbebyggelse - nåværende                          |
|                                                    | Fritidsbebyggelse - fremtidig                          |
|                                                    | Tjenesteyting - nåværende                              |
|                                                    | Tjenesteyting - fremtidig                              |
|                                                    | Råstoffutvinning - nåværende                           |
|                                                    | Næringsbebyggelse - nåværende                          |
|                                                    | Næringsbebyggelse - fremtidig                          |
|                                                    | Idrettsanlegg - nåværende                              |
|                                                    | Grav og urnelund - fremtidig                           |
|                                                    | Friområde - nåværende                                  |
|                                                    | LNFR-areal - nåværende                                 |
|                                                    | LNFR-areal, Spredt boligbebyggelse - nåværende         |
|                                                    | Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strand: |
| <b>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</b>     |                                                        |
|                                                    | Planområde                                             |
|                                                    | Planens begrensning                                    |
|                                                    | Grense for arealformål                                 |
|                                                    | Hovedveg - nåværende                                   |
|                                                    | Hovedveg - fremtidig                                   |
|                                                    | Hovedveg tunnel - fremtidig                            |
|                                                    | Samleveg - nåværende                                   |
|                                                    | Adkomstveg - nåværende                                 |
|                                                    | Gang-/sykkelveg - fremtidig                            |
|                                                    | Turveg/turdrag - nåværende                             |
|                                                    | Jernbane - nåværende                                   |
|                                                    | Påskrift områdenavn                                    |
|                                                    | Kommune(del)plan - påskrift                            |
| <b>Reguleringsplan PBL 2008</b>                    |                                                        |
|                                                    | Sikringsonegrense                                      |
|                                                    | Bestemmelsegrense                                      |
|                                                    | Boligbebyggelse                                        |
|                                                    | Boligbebyggelse - blokkbebyggelse                      |
|                                                    | Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse             |
|                                                    | Tjenesteyting                                          |
|                                                    | Barnehage                                              |
|                                                    | Næringsbebyggelse                                      |
|                                                    | Idrett                                                 |
|                                                    | Vann- og avløpsanlegg                                  |
|                                                    | Renovasjonsanlegg                                      |
|                                                    | Uteoppholdsareal                                       |
|                                                    | Lekeplass                                              |
|                                                    | Veg                                                    |
|                                                    | Kjøreveg                                               |
|                                                    | Fortau                                                 |
|                                                    | Gang/sykkelveg                                         |
|                                                    | Gangveg/gangareal/gågate                               |
|                                                    | Annen veggrunn - tekniske anlegg                       |
|                                                    | Annen veggrunn - grøntareal                            |
|                                                    | Trase for jernbane                                     |
|                                                    | Leskur/plattformtak                                    |
|                                                    | Kollektivanlegg                                        |
|                                                    | Kollektivholdeplass                                    |
|                                                    | Pendler-/innfartsparkering                             |
|                                                    | Parkering                                              |
|                                                    | Energinett                                             |
|                                                    | Naturområde                                            |
|                                                    | Friområde                                              |
|                                                    | Park                                                   |
|                                                    | LNFR-areal for nødvendige tiltak for LNFR              |
|                                                    | Landbruksformål                                        |
|                                                    | Faresone - Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)    |
|                                                    | Sikringsone - Frisikt                                  |
|                                                    | Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde                |
| <b>Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008</b> |                                                        |
|                                                    | Regulerings- og bebyggelsesplanområde                  |
|                                                    | Planens begrensning                                    |
|                                                    | Formålsgrense                                          |
|                                                    | Faresonegrense                                         |
|                                                    | Byggegrense                                            |
|                                                    | Byggelinje                                             |
|                                                    | Planlagt bebyggelse                                    |
|                                                    | Bebyggelse som forutsettes fjernet                     |
|                                                    | Regulert senterlinje                                   |
|                                                    | Frisiktslinje                                          |
|                                                    | Regulert kjørefelt                                     |
|                                                    | Regulert parkeringsfelt                                |
|                                                    | Regulert støyskjerm                                    |
|                                                    | Bru                                                    |
|                                                    | Målelinje/Avstandslinje                                |
|                                                    | Stenging av avkjørsel                                  |
|                                                    | Avkjørsel                                              |
|                                                    | Innkjøring                                             |
|                                                    | Utkjøring                                              |
|                                                    | Påskrift feltnavn                                      |
|                                                    | Påskrift reguleringsformål/arealformål                 |
|                                                    | Påskrift areal                                         |
|                                                    | Påskrift utnytting                                     |
|                                                    | Påskrift bredde                                        |
|                                                    | Påskrift radius                                        |
|                                                    | Påskrift plantilbehør                                  |
| <b>Eiendomsinformasjon</b>                         |                                                        |
|                                                    | Usikker beskrivelse av eiendomsgrense                  |
|                                                    | Eiendomsgrense                                         |
|                                                    | Gårds- og bruksnummer                                  |
|                                                    | Gårds- og bruksnummer                                  |



## **REGULERINGSBESTEMMELSER FOR SPARBU GRENDESENTER**

**DATO: 22.11.84**

**REV: IFØLGE BYGNINGSRÅDSVEDTAK 14.05.85, 20.05.85, TEKNISK SJEFS  
VEDTAK 23.07.90, KOMMUNESTYRETS VEDTAK 17.11.93,  
RÅDMANNENS VEDTAK 05.11.96, FORMANNSKAPETS VEDTAK  
28.01.1999.**

### **§ 1. Fellesbestemmelser**

1. Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningsslinje skal arealene utnyttes og bebyggelsen plasseres som vist på planen.
2. Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og material- behandling og at bygninger i samme kvartal/byggefelt får en enhetlig og harmonisk utforming.
3. Inga tomt kan bebygges før det foreligger tomtedeling for vedkommende kvartal eller husgruppe godkjent av bygningsrådet.

Arealer som ikke nyttes til gangveg, parkering eller anna formål som er godkjent av bygningsrådet, skal gis parkmessig behandling.

4. Gjerdens utførelse, plassering, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.
5. Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart.

Inga tomt må beplantes med hekker, busker eller trær som etter bygningsrådets skjønn kan virke generende for den offentlige ferdsel.

6. Innenfor områder som på planen er markert som frisiktareal skal det ikke forekomme sikthindrende gjenstander som er høyere enn 0,5 m over tilstøtende kjørebanelens plan. Avkjørsler fra kommunal veg utformes etter vegnormalen for Steinkjer kommune. Avkjørsler fra fylkesveg og riksveg utformes og vedlikeholdes i samsvar med vegnormaler for Statens Vegvesen og forskrifter til veglovens § 43.
7. Bygningsrådet kan, innenfor rammen av bygnings- lovgivningen tillate unntak fra disse regulerings- bestemmelsene hvor særlige grunner taler for det.

## § 2. Områder for boligbebyggelse

1. Frittliggende bolighus skal som hovedregel oppføres i 1 etasje eller 1 etasje m/sokkel. Bolighus kan oppføres i 2 etasjer dersom det ligger i tilknytning til eksisterende bebyggelse i 2 etasjer. Møneretning skal være i husets lengderetning.  
Søknad om dispensasjon fra det som er gitt for hvert enkelt hus på planen kan fremmes med søknad om byggetillatelse.
2. Garasje skal tilpasses bolighus med hensyn til materialvalg, form og farge. Garasje kan bare oppføres i 1 etasje og med grunnflate som ikke overstiger 35 m<sup>2</sup>.
3. Garasje kan innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene oppføres i nabogrense. Minimumsavstand fra regulert veg til portside er 5 m, til langside 2 m.

Garasjens endelige plassering fastsettes av bygningsrådet. Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan som følger byggemeldinga for bolighuset, sjøl om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette. I tillegg til garasje skal det være oppstillingsplass på egen grunn for 1 bil pr. leilighet.

4. Bygningens skal ha sal- eller valmtak.  
Takvinkelen skal være 22° - 27°.
5. For boligområdet ved vegene Hamrumsgrensa og Elvabakken gjelder dessuten:

### 1. Områder for boligbebyggelse (B1 - B7):

#### - Grad av utnytting:

Tillatt tomteutnyttelse er TU = 40% for områdene B2 og B6 og TU = 35% for de øvrige områdene.

#### - Bolighus kan oppføres i inntil 2 etasjer med takvinkel mellom 22° og 35°.

- Ved byggemelding for bolighus skal det på situasjonskart vises 2 biloppstillingsplasser pr. boligenhet, inkludert garasje.

### 2. Fellesarealer:

Felles lekearealer (Fa1 og Fa2) er felles for boligtomtene innenfor planområdet.

### 3. Spesialområde:

Areal skal nyttes til kommunal kloakk- pumpestasjon. Eventuell bygning skal gis en utforming som passer inn i boligområdet.

6. For boligområdet ved Fv. 251 - Myravegen gjelder dessuten:

Fellesareal for boliger ved Myravegen:

Fa 1 er fellesareal for lek og uteaktiviteter for boligtomtene Mv 01-08.

Fa 2 og Fa 3 er fellesareal for adkomst, parkering og garasjering for boligtomtene Mv 01-08.

§ 3. Område for offentlig bebyggelse.

1. Bebyggelsen kan oppføres i inntil 3 etasjer. Bebyggelsens art og utforming, avkjørsler, parkering, beplantning, innhegning m.v. skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet. Bygningsrådet kan kreve utarbeidet bebyggelsesplan med høgdeoppriss for området i sin helhet eller deler av det før anmeldelsen av et enkelt bygg behandles.

§ 4. Område for allmennyttige formål.

1. Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer. Bebyggelsens art og utforming, avkjørsler, parkering, beplantning, innhegning m.v. skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet.

Bygningsrådet kan kreve utarbeidet bebyggelsesplan med høgdeoppriss for området i sin helhet eller deler av det før anmeldelsen av et enkelt bygg behandles.

§ 5. Friområder.

1. I friområdene kan bygningsrådet tillate oppført bygning som har naturlig tilknytning til friområdene, når dette etter rådets skjønn ikke er til hinder for områdets bruk som friområde.
2. Ballplassen ved forretningsområdene F-7 skal inngjerdes.

§ 6. Område for forretningsbygg og industri.

1. Bebyggelsen skal oppføres i de områder som på reguleringsplanen er avsatt til slike formål. Utbyggingen er begrenset av den utnyttingsgrad som er vist på reguleringsplanen. Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer. Bygningsrådet kan tillate at boligrom kan innredes i 2. etasje. Forøvrig kan boliger ikke oppføres i disse områdene.
2. Bygningsrådet kan forby virksomhet som etter rådets skjønn er sjenerende for omboende eller til ulempe for den offentlige ferdsel.

3. Hver eiendom skal på egen grunn ha plass for parkering samt på- og avlesning nødvendig for eiendommens bruk etter bygningsrådets skjønn.  
Hver virksomhet skal på egen grunn ha 1 bil- oppstillingsplass pr. 50 m2  
golvflate for forretning, pr. 100 m2 golvflate for industri og 200 m2 for lager.
4. Frittliggende åpne lagerskur tillates ikke oppført. Den ubebygde del av området tillates ikke nyttet som lagerplass.

§ 7. Spesialområde for bevaring.

1. Formålet med reguleringen er å bevare Sparbu stasjonsbygning på grunn av bygningens kulturhistoriske betydning i lokalmiljøet og dens arkitektoniske verdi.
2. Ved istandsetting og vedlikehold av eksisterende bygning (Sparbu stasjon) skal hovedtrekkene i bygningens eksteriør bevares. Det skal benyttes fasadematerialer i samsvar med opprinnelig materialbruk. Tilbygg eller påbygg tillates ikke.
3. På tomtearealet kan oppføring av garasje godkjennes, med plassering som vist på plankartet. Garasjens form og materialbruk må tilpasses stasjonsbygningen. Annen nybygging tillates ikke.
4. Bygningens 1. etasje tillates brukt til håndverks-, industri- og/eller forretningsformål. Boligenhet i bygningens 2. etasje tillates opprettholdt.
5. Forøvrig gjøres reguleringsbestemmelsenes § 6 - om områder for forretningsbygg og industri - gjeldende for bevaringsområdet.

§ 8. Asplunden vestre del skal kun nyttes som atkomst til eneboligene Asplunden 13 og 15, samt 2 leiligheter i sokkeletasje innen bygning D i eldresenteret.



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

### Generelt

Lov om avhending av fast eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

**7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

**8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

**9. AVTREKKSVENTILATER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

**10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

**11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

**12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

**13. UTVENDIGE SPØPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14. POSTKASSE** medfølger.

**15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

**16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

**19. BRANNSTIGE, BRANNTAU,** feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

**20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

**21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

**22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

|                                        |                  |
|----------------------------------------|------------------|
| Andelsbolig/aksjeleilighet:            | <b>Kr 7 900</b>  |
| Selveierleilighet/rekkehus:            | <b>Kr 10 900</b> |
| Ene-/tomannsbolig, tomt:               | <b>Kr 15 900</b> |
| Fritidsbolig følger øvrige boligtyper. |                  |

## Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

**PLUS** gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](https://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](https://help.no).

# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner  
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver  
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss  
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere  
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor  
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS  
BARNEBYER

# Forbrukerinformasjon om budgivning

*Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.*

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

**Adresse:** Bakar Hansen-vegen 13B  
7710 SPARBU

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Anders Borgsø

**Telefon:** 928 92 938  
**E-post:** anders.borgso@aktiv.no

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ **Kl.** \_\_\_\_\_

*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.*

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: \_\_\_\_\_

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre